

討論文件

2014年9月25日

九龍城區議會會議

土地用途檢討 - 短中期適合改作房屋發展的用地

目的

本文件旨在向九龍城區議會介紹為達致未來十年供應 470 000 個單位的新建屋目標，政府預計在取得城市規劃委員會（下稱城規會）同意修訂有關法定圖則後，可於未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）在九龍城區提供的房屋用地的詳情。

新房屋供應目標

2. 政府在《2014 年施政報告》中宣布以 470 000 個單位作為未來十年公私營房屋的新供應目標，而公營房屋（包括公共租住房屋（公屋）和資助出售房屋）將會佔新供應的六成（即約 282 000 個單位）。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府會繼續多管齊下，確保有足夠的土地供應。

短中期房屋土地供應：土地用途檢討

3. 要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，我們必須盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，和周邊鄰近基建設施的地帶。就此，發展局、規劃署和相關政府部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，及「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。這些檢討工作已開始見到成果，預計在未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）於全港各區可供發展住宅的用地，當中約 150 幅共可興建逾 21 萬個公私營單位，但須先取得城規會同意修訂有關法定圖則，包括更改用地的土地用途地帶及／或增加住宅用地的發展密度。

4. 改劃工作涉及全港 18 區當中的 16 區。在九龍城區有四幅位於啟德發展區外的用地¹預計共可提供約 3 060 個公私營住宅單位。該四幅用地的分布載列於附件一的地圖，而四幅用地的資料（包括地點、現時的土地用途地帶、擬議的土地用途地帶、擬議的房屋類型和預計用地可供發展年份）則載列於附件二。需要留意的是有關用地只屬未來五年可供應土地的一部分，而預計的住宅單位數目、可供發展年份及擬議的房屋類型視乎個別用地的技術評估，以及相關程序或工程進度，可能會有所調整。此外，政府及房委會會繼續物色其他住宅用地作房屋發展，並會適時諮詢區議會。

5. 在提出有關四幅短中期房屋用地的發展建議時，當局已作詳細考慮，不論規劃署以至其他專業部門，都透過其機制和準則，評估各發展建議均符合《香港規劃標準與準則》，對當區居民不會造成不可接受的影響，亦顧及一系列實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施和休憩用地的提供、相關發展限制、當區的特色和現時的發展密度、對當區環境的潛在影響，及景觀和空氣流通影響等。部分用地或須遷移現有或已規劃的設施。政府會全盤考慮這些因素，並盡量紓減有關影響。如有需要，各部門會進行技術評估，落實相應的緩解措施，務求盡可能在交通、基建、社區設施、環境、景觀和空氣流通等方面減輕對當區的潛在影響。

九龍城區四幅須先修訂法定圖則的短中期房屋發展用地

6. 九龍城區四幅須先修訂法定圖則的房屋用地可根據供應時間大致分為兩批，第一批包括一幅位於何文田常盛街的用地，預計可在明年（即 2015-16 年度）提供發展，而第二批則包括其餘三幅用地，供應時間預計為 2016-17 年度及以後。

¹ 經進一步研究後，五幅位於啟德發展區的房屋用地將根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會申請規劃許可，以增加發展密度，因此毋需修訂有關法定圖則（詳情請參閱《九龍城區議會文件第 80/14 號》）。同時，位於馬頭角木廠街的一幅用地經檢視後認為可於未來五年提供作住宅用途。因此，現時預計在九龍城區於修訂有關法定圖則後，在未來五年可供發展住宅的用地共有四幅，涉及約 3 060 個住宅單位，較早前於今年 1 月 29 日提交予立法會發展事務委員會及房屋事務委員會聯席會議所報告的八幅（涉及約 5 100 個住宅單位）少四幅。

7. 就何文田常盛街的用地（即現時警務處車輛扣留中心用地），規劃署於是次會議上的另一項議程會就該幅用地的擬議房屋發展諮詢區議會，詳情請參閱《九龍城區議會文件第 81/14 號》。

8. 其餘三幅用地包括一幅九龍塘用地（即位於龍翔道及獅子山隧道公路交界處的土地），現時部分為政府部門作儲存工程物料之用。另一幅用地位於馬頭角木廠街，現為漁農自然護理署的動物管理中心及機電工程署的前宿舍及車場。第三幅用地位於土瓜灣高山道，現為港鐵沙田至中環綫施工地盤。相關部門正檢視有關用地改作住宅用途的技術細節，包括影響評估以及社區設施配套等。待完成相關評估後，規劃署會就擬議法定圖則的修訂諮詢相關持份者（包括區議會），屆時將會進一步提供個別用地的發展參數，包括擬議的用地面積、發展密度和預計的單位數量等。規劃署及相關部門亦會隨即開展修訂城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。

9. 除上述四幅須先修訂法定圖則的短中期房屋用地外，啟德發展區亦會提供土地作公私營住宅發展。規劃署於是次會議上的另一項議程會就增加啟德發展區發展密度的建議方案 and 技術研究結果諮詢區議會，詳情請參閱《九龍城區議會文件第 80/14 號》。

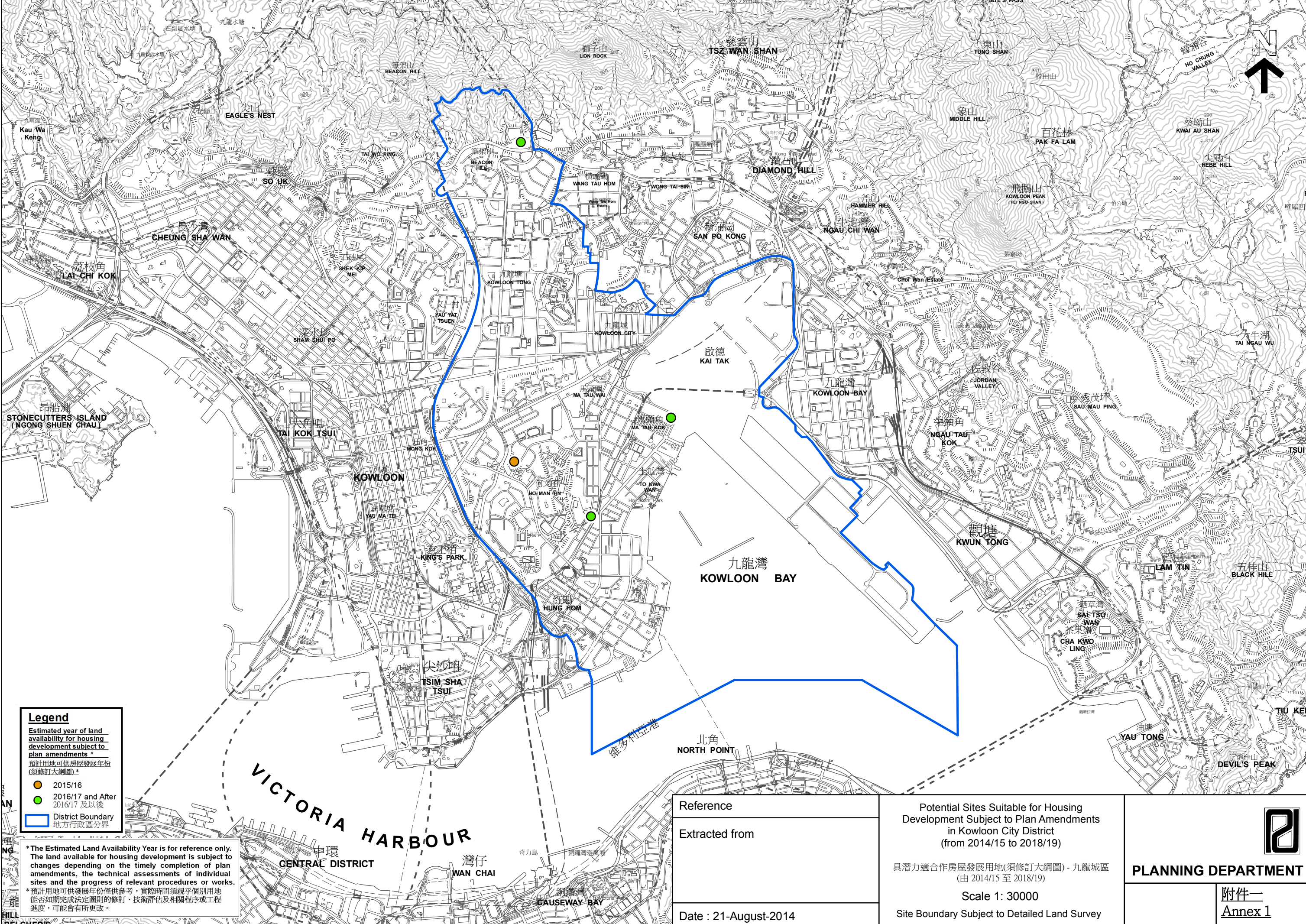
總結

10. 要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰，在過程中非常重要的一環，便是區議會、地區及居民的支持和體諒，而整個社會亦有必要作出艱難的選擇和取捨。面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾正輪候公屋、住屋環境亟待改善的基層市民，政府希望區議會明白社會整體的住屋需要，參考九龍城區須改劃作房屋用地的整體情況，向當局表達相關意見，全力加快推展有關房屋發展建議。

發展局

規劃署

2014 年 9 月



Legend
Estimated year of land availability for housing development subject to plan amendments *
預計用地可供房屋發展年份 (須修訂大綱圖) *

2015/16
 2016/17 and After
 2016/17 及以後
 District Boundary
地方行政區分界

*The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.
*預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

Reference
Extracted from
Date : 21-August-2014

Potential Sites Suitable for Housing Development Subject to Plan Amendments in Kowloon City District (from 2014/15 to 2018/19)

具潛力適合作房屋發展用地(須修訂大綱圖) - 九龍城區 (由 2014/15 至 2018/19)

Scale 1: 30000
Site Boundary Subject to Detailed Land Survey


PLANNING DEPARTMENT

附件一
Annex 1

Four Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Kowloon City from 2014/15 to 2018/19
2014/15 年度至 2018/19 年度四幅位於九龍城區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
1.	2015-16	Sheung Shing Street, Ho Man Tin 何文田常盛街	O	R(B)	Private 私營
2.	2016-17 and after (及以後)	Junction of Lung Cheung Road and Lion Rock Tunnel Road, Kowloon Tong 九龍塘龍翔道及獅子山隧道公路交界	GB	R(B)	Private 私營
3.	2016-17 and after (及以後)	Ko Shan Road, To Kwa Wan 土瓜灣高山道	G/IC	R(A)	Public 公營
4.	2016-17 and after (及以後)	Mok Cheong Street, Ma Tau Kok 馬頭角木廠街	CDA	R(A)	Public 公營

Abbreviation 縮寫:

CDA	Comprehensive Development Area 綜合發展區
GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
R(A)/ R(B)	Residential (Group A) 住宅(甲類)/ Residential (Group B) 住宅(乙類)
O	Open Space 休憩用地

Notes:

Note 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to timely completion of plan amendments, as well as changes depending on the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.

預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地是否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

Note 2: The housing type is for reference only, and may be subject to changes depending on the practical consideration.

房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。